



ELVERUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Detaljregulering for Ydalir B3, Arealplan-ID 2017008

Plankart: 10.10.19, rev. 17.11.2020

Bestemmelser: 11.10.19, rev 02.02.2021

1. gangs behandling, vedtak i formannskapet: 23.10.19

2. gangs behandling, vedtak i formannskapet:

Vedtak i kommunestyret:

Vedrørende utnytting og måleregler vises det til Teknisk forskrift (TEK 17) til Plan- og bygningsloven (Pbl) med Miljøverndepartementets (MD) veileder H-2300, Norsk standard, NS 3940 og enhver tids gjeldende regler og forskrifter.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Krav til byggesøknad

Ved byggesøknad skal det for det enkelte delområde lages situasjonsplan, fasadetegninger og evt. annen nødvendig dokumentasjon eller illustrasjoner. Planene og illustrasjonene skal omfatte hele det aktuelle området, og skal vise bebyggelsens plassering og utforming inkl. byggemateriale, innganger/adkomst, bil- og sykkelparkering, interne veger, stier og gang- sykkelveger, siktlinjer, overvannshåndtering, terrengbehandling, stigningsforhold og kotehøyder samt hvordan krav til utomhusarealer er ivaretatt. Utomhusplanen skal vise utforming av utomhusarealene med terrengbearbeidelse, beplantning, belegg og belysning. Dimensjonering av interne kjørbare gangveger skal beskrives.

1.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminner eller deres sikringsone på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1.3 Estetikk og terrengbearbeidelse

Planens målsetting og intensjon for området og bebyggelse og anlegg er å sikre god estetisk kvalitet, samordne arkitektoniske uttrykk, materialbruk og fargevalg.

Det skal vektlegges god terrengtilpasning og helhetlig preg ved utforming og plassering av bebyggelse, veger, avkjørsler og parkeringsarealer.

1.4 Universell utforming

Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle (jfr. rundskriv T-5/99 fra MD). Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jfr. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17). Forholdet til universell utforming skal legges til grunn ved terrengforming.

1.5 Støy

Boligene skal ha innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA og tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA, jf. støyretningslinje T-1442 eller til enhver tid gjeldende støyretningslinjer.

Alle boenheter hvor deler av fasaden ligger i gul støysone skal være gjennomgående og det skal være en stille side.

1.6 Parkering

Biloppstillingsplasser skal være etter følgende norm:

- Minimum 1,2 parkeringsplass per boenhet. Minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal være overdekket. 0,2 parkeringsplasser pr. boenhet avsettes til gjesteparkering.
- For boliger mindre enn 60 m² skal det være minimum 1 parkeringsplass per boenhet gjesteparkering inkludert.
- Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides som HC-plasser.
- Minimum 2 plasser for sykkel per boenhet. Der sykkelparkering organiseres i fellesanlegg skal disse være lett tilgjengelig fra inngangsparti og minimum 50% skal være overdekket.
- Parkeringsanlegget skal tilrettelegges for el-billading.
- Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass.

1.7 Overvann

Overvann og drepsvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor område. Plan for håndtering av overvann og flomvann skal foreligge og godkjennes ved byggesøknad.

1.8 Energi

Nybygg skal tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative energiløsninger for tiltaket vil være bedre enn tilknytning.

1.9 Renovasjonsanlegg

Det skal etableres delvis nedgravde renovasjonsbrønner som tillates etablert innenfor byggeområdene og parkeringsområdene.

1.10 Snøopplag

Areal for kort- og langtidslagring av snø skal avsettes langs veg og på egen grunn.

1.11 Avkjørsler

Avkjørsler til områdene er vist med piler på plankartet. Adkomstpilene som er vist i planen er retningsgivende og kan sidevegs forskyves. Avkjørslene inkl. siktlinjer skal utformes iht. vegvesenets håndbok N100.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Krav ved midlertidig brukstillatelse

- Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis, skal tekniske anlegg som er nødvendig for utbygging av området være etablert og godkjent.
- Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis, skal nødvendig støyskjerming være

etablert.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal tilhørende uteområder, adkomst, parkering/sykkelparkering, interne veger, stier og gang- og sykkelveger, renovasjon og felles/privat uteoppholdsareal være opparbeidet.
- Når alternativ adkomst er opparbeidet skal avkjørsel til gnr./bnr. 31/1096 fra Trysilvegen stenges.
- Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på utearealene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest 15. juni etter at boligene er tatt i bruk.
- Plan som viser hvordan felles uteoppholdsareal/lekeplass skal utformes og opparbeides.
- Gjennomgående gangveg / turveg skal etableres gjennom området, og skal være tilgjengelig og åpen for allmennheten.
- Beplanting/utforming i området f_SVG skal vises på utomhusplan og være plantet/opparbeidet før tilstøtende carporter tas i bruk.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

3.1.1 Byggehøyder

Maks. mønehøyde skal være 9 m for bolig og 5 m for annen frittliggende bebyggelse. Maks. gesimshøyde skal være 8 m for bolig og 3,5 m for annen frittliggende bebyggelse. Solcelleanlegg på tak tillates over maks tillatte høyder. Tillat med enebolig med en sekundærleilighet, totalt 2 boenheter.

3.1.2 Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad skal være %-BYA = 30%.

3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2)

3.2.1 Felles for BKS1-2

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 75 m² per boenhet, hvorav minimum 10 m² per boenhet skal være privat uteoppholdsareal og minst 25 m² til felles uteopphold. Uteoppholdsareal kan være balkonger, terrasser, takterrasser, hager, felles lekeplasser og uteoppholdsareal på bakken.

Alle boenheter skal ha en nærlekeplass på minimum 200 m² innenfor en avstand på 100 m. Lekeplassene skal være syd- eller vestvendte og skjermede fra støy og trafikk. De skal være tilgjengelige for allmennheten og opparbeides med belysning. Lekeplassene inklusive adkomst skal, i den grad terrenget tillater det, tilstrebes utformet med tilgjengelighet for alle. Det skal sikres plass til rullestol der det anlegges sittegrupper. Det tillates at deler av lekeplassene ikke utformes universelt, bl.a. der det ønskes terrengformer til lek og rekreasjon.

Tre skal benyttes som bygningsmateriale i fasader og bærende konstruksjoner, unntak er fundament og vegger under terreng. Avvik fra dette skal begrunnes, og det skal dokumenteres at alternativ materialløsning har like gode eller bedre miljøegenskaper.

Solcelleanlegg tillates etablert innenfor området. Utforming skal ta estetiske hensyn, og skal ikke medføre økt fare eller sjanse.

3.2.2 Hustyper, byggehøyder og utnyttelsesgrad for BKS1

Bebyggelsen skal være konsentrert småhusbebyggelse - leilighetshus.

Maksimal møne-/gesimshøyde for boliger er 10/7 meter målt fra planert terreng ved hver sokkel/bunnplate. For annen bebyggelse er maksimal mønehøyde 4 meter og gesimshøyde 3,5 meter til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Solcelleanlegg på tak tillates over maks tillatte høyder.

Maksimal utnyttelsesgrad er %BYA= 40%.

3.2.3 Hustyper, byggehøyder og utnyttelsesgrad for BKS2

Bebyggelsen skal være konsentrert småhusbebyggelse - rekkehus og 4-6 mannsboliger.

Det tillates en møne-/gesimshøyde for boliger på 10 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For annen bebyggelse er maksimal møne-/gesimshøyde 4 meter, til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Maksimal utnyttelsesgrad er %BYA= 40 %.

Gjesteparkering skjer på egen tomt.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøraveg

Kjøravei f_SKV skal være felles for feltene BKS1-2 og gnr/bnr 31/1096.

4.2 Annen vegggrunn – teknisk anlegg

Feltet (o_SVT) skal inngå som en del av sidearealene til Trysilvegen og Olav Sæters veg.

4.3 Annen vegggrunn – grøntanlegg

f_SVG mot Trysilvegen og Olav Sæters veg opparbeides med støyvoll/støyskjerm og beplantning, fortrinnsvis stedegen vegetasjon.

4.4 Parkering

- a) f_SPA1 og f_SPA2 er felles for alle beboere innenfor felt BKS1.
- b) Carporter/garasjer skal bygges innenfor f_SPA1 og f_SPA2
- c) Maksimal møne-/gesimshøyde for carporter/garasjer er 4,5/3 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- d) Gnr/bnr 31/1096 skal ha adkomst over f_SPA1.
- e) Takutstikk på inntil 0,5 m tillates utenfor byggegrense mot veg.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turdrag (f_GTD1-2)

Gjennom turdragene skal det opparbeides forbindelse med fast dekke fra planområdet ut til gang-/sykkelvegen utenfor planområdet.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssone - frisikt

I sikringssonen tillates ikke sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjøreveger. Oppstammede trær tillates.